LE POINT EN RECHERCHE

Septembre 2003

Série socio-économique 03-017

SÉRIE SUR LE LOGEMENT SELON LES DONNÉES DU RECENSEMENT DE 2001 : ISSUE 1 AMÉLIORATION SUR LE PLAN DE L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

Introduction

Pour informer les intervenants du domaine du logement dans les secteurs privé, public et sans but lucratif et contribuer à leur prise de décisions, la SCHL mène un programme de recherche pour développer, analyser et diffuser l'information nécessaire afin de suivre la situation du logement. Dans le cadre de son programme de recherche, la SCHL collabore avec Statistique Canada concernant les données sur le logement contenues dans le recensement. Dans ce premier numéro de la Série sur le logement selon les données du recensement de 2001, la SCHL commence à présenter les constatations faites à partir des données sur le logement contenues dans le recensement de 2001 qu'elle a contribué à financer.

Le 13 mai 2003, Statistique Canada a diffusé la version finale du recensement de la population de 2001. Cette version incluait des tableaux complets de données sur les ménages et le logement, notamment les coûts d'habitation et le revenu. Dans le présent numéro, nous exposons l'évaluation de ces données par la SCHL et nous proposons une plateforme sur laquelle nous nous appuierons, dans les numéros suivants, pour présenter les indicateurs de la SCHL en vue d'élaborer un profil général des ménages et de la situation du logement au Canada.

Contexte

Le recensement sert à recueillir des données sur les coûts d'habitation et les revenus des ménages privés non agricoles hors réserves au Canada[1].

Pour la plupart de ces ménages, une comparaison des coûts d'habitation au revenu donne lieu à des rapports interprétables sur le pourcentage du revenu affecté aux coûts d'habitation[2]. Ces rapports coûts d'habitation-revenu peuvent être comparés au fil du temps pour faire un suivi de l'abordabilité du logement. Le présent numéro porte sur les rapports coûts d'habitation-revenu calculés à partir des données des recensements de 1991, 1996 et 2001, en vue de déterminer l'évolution du pourcentage de ménages canadiens consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation, soit le seuil d'abordabilité reconnu aujourd'hui.

---

[1] Les coûts d'habitation ne peuvent être recueillis pour les ménages agricoles étant donné que les frais de possession des maisons de ferme ne peuvent pas toujours être distingués des dépenses liées aux autres structures agricoles. Les coûts d'habitation ne peuvent pas être recueillis pour les ménages vivant dans les réserves et dont les coûts d'habitation sont établis selon des ententes avec les bandes.

Les coûts d'habitation incluent :

- pour les locataires, le loyer et les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux;
- pour les propriétaires, les paiements hypothécaires (principal et intérêts), les impôts fonciers, les frais de copropriété s'il en est ainsi que les coûts de l'électricité, du chauffage, de l'approvisionnement en eau et des autres services municipaux.

Le revenu comprend celui de toutes les personnes âgées de 15 ans et plus et faisant partie du ménage.

63286

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Puisque certains ménages à revenu élevé peuvent décider de consacrer beaucoup plus d'argent à leurs coûts d'habitation qu'à d'autres biens[3], des dépenses supérieures au seuil d'abordabilité ne signifient pas nécessairement qu'un ménage éprouve des problèmes à cet égard. Ainsi, dans le présent numéro, la SCHL examine l'abordabilité en fonction du seuil de 30 % mais, dans l'avenir, elle évaluera les besoins en fonction de son indicateur des besoins impérieux de logement[4].

Constatations

Selon le recensement de 2001, il y avait 11,6 millions de ménages au Canada, y compris 10,8 millions de ménages privés non agricoles hors réserves ayant un revenu positif et dont le rapport coûts d'habitation-revenu pouvait être interprété. Un pourcentage plus petit de ces 10,8 millions de ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu avant impôt aux coûts d'habitation en 2001 qu'en 1996, à l'encontre des tendances de la première moitié des années 90 (Tableau 1). En 2001, 20,8 % des 10,8 millions de ménages recensés dépensaient plus que le seuil d'abordabilité, comparativement à 22,2 % en 1996 et à 20,0 % en 1991.

À l'échelle du Canada, l'abordabilité s'est améliorée, tant pour les locataires que pour les propriétaires, puisque le pourcentage de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu avant impôt aux coûts d'habitation a diminué entre 1996 et 2001, mais sans aller aussi bas qu'en 1991.

Le pourcentage de ménages propriétaires-occupants consacrant 30 % ou plus a augmenté, passant de 13,8 % en 1991 à 14,2 % en 1996, avant de chuter pour s'établir à 13,9 % en 2001. Le pourcentage de ménages locataires a grimpé, passant de 30,8 % en 1991 à 36,9 % en 1996, avant de diminuer pour s'établir à 34,6 % en 2001.

Évolution inégale de la situation à l'échelle du pays

L'amélioration de l'abordabilité n'a pas été ressentie par tous les Canadiens. Même si le pourcentage de propriétaires-occupants dépensant plus que le seuil d'abordabilité a légèrement baissé dans l'ensemble du Canada, le pourcentage a plutôt augmenté entre 1996 et 2001 dans toutes les provinces, sauf au Québec et en Ontario. À l'opposé, le pourcentage de locataires dépensant plus que le seuil d'abordabilité a chuté plus considérablement dans toutes les provinces et territoires, sauf à Terre-Neuve et Labrador, en Saskatchewan et dans les Territoires du Nord-Ouest[5].

Le pourcentage de ménages dépensant plus que le seuil d'abordabilité a grimpé considérablement entre 1996 et 2001 dans les Territoires du Nord-Ouest, en Saskatchewan et à Terre-Neuve et Labrador, même s'il est resté bien en deçà de la moyenne nationale dans chacune de ces régions.

---

[2] Dans les résultats du recensement de 2001, Statistique Canada avertit les utilisateurs au sujet des rapports coûts d'habitation-revenu, à savoir que les rapports relativement élevés pour certains ménages s'expliquent du fait que les périodes de référence utilisées pour les données sur les coûts d'habitation (période de recensement) et sur le revenu du ménage (année civile précédente) ne sont pas les mêmes. Par conséquent, Statistique Canada a revu la répartition de ses données sur les rapports coûts d'habitation-revenu provenant du recensement de 2001 en vue de créer une sous-catégorie de ménages consacrant 30 % ou plus, mais moins de 100 %, aux coûts d'habitation. Il y a lieu de se reporter à Statistique Canada, Tableaux thématiques du recensement de 2001, publication n° 95F0444XCB01004 au catalogue.

À partir des données adaptées des recensements de 1996 et de 1991, comme on le fera pour les données à venir du recensement de 2001, la SCHL a classé tous les rapports coûts d'habitation-revenu de 100 % ou plus comme étant impossibles à interpréter et a exclus les ménages concernés des analyses sur l'abordabilité, tout comme le sont les ménages ayant un revenu nul ou négatif.

[3] Op. cit.

[4] Les ménages qui occupent des logements ne répondant pas à certaines normes de qualité, de taille et d'abordabilité et qui ne sont pas en mesure de payer le loyer médian des logements sur le marché local respectant les trois normes susmentionnées éprouvent des besoins impérieux de logement.

- Un logement de qualité n'a pas besoin de réparations importantes.
- Un logement de taille convenable compte suffisamment de chambres pour le nombre de personnes et la composition du ménage, selon la Norme nationale d'occupation (NNO).
- Un logement abordable coûte moins de 30 % du revenu avant impôt du ménage.

En prenant le recensement de 1996 comme exemple, 32,2 % des 10,0 millions de ménages canadiens non agricoles hors réserves vivaient dans un logement ne répondant pas à au moins une des normes susmentionnées. En revanche, puisque près de la moitié (44,4 %) de ces ménages avaient un revenu suffisant pour louer un logement de qualité, de taille convenable et abordable sur le marché local, la SCHL a donc établi que 1,8 million de ménages, ou 17,9 %, éprouvaient des besoins impérieux de logement.

[5] En 1999, le Nunavut est devenu un territoire distinct des Territoires du Nord-Ouest. Ainsi, seules les données de 2001 sont disponibles pour le Nunavut, mais, à des fins comparatives, les données des Territoires du Nord-Ouest ont été fournies dans les deux cas, soit en incluant et en excluant le Nunavut.

Tableau 1 : Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu, Atlantique, 1991-2001

		Total des ménages[1] sans égard aux normes de logement			Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu			% des ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu		
		1991	1996	2001	1991	1996	2001	1991	1996	2001
Canada	Total	9 371 730	10 027 840	10 803 340	1 877 240	2 223 480	2 244 085	20,0 %	22,2 %	20,8 %
	Propriétaires	5 925 460	6 494 030	7 228 725	815 935	920 865	1 005 975	13,8 %	14,2 %	13,9 %
	Locataires	3 446 270	3 533 810	3 574 620	1 061 310	1 302 615	1 238 110	30,8 %	36,9 %	34,6 %
Terre-Neuve	Total	169 755	177 815	181 655	21 885	27 405	30 040	12,9 %	15,4 %	16,5 %
	Propriétaires	134 765	139 485	143 875	11 345	13 390	15 190	8,4 %	9,6 %	10,6 %
	Locataires	34 990	38 325	37 780	10 535	14 020	14 850	30,1 %	36,6 %	39,3 %
RMR - St. John's	Total	53 530	57 575	62 125	9 865	11 640	12 465	18,4 %	20,2 %	20,1 %
	Propriétaires	36 375	39 790	44 030	4 425	4 930	5 245	12,2 %	12,4 %	11,9 %
	Locataires	17 150	17 785	18 090	5 440	6 705	7 220	31,7 %	37,7 %	39,9 %
Île-du-Prince-Édouard	Total	41 700	45 130	48 050	6 545	8 015	8 470	15,7 %	17,8 %	17,6 %
	Propriétaires	30 675	32 680	35 345	2 870	3 315	3 720	9,4 %	10,1 %	10,5 %
	Locataires	11 025	12 450	12 700	3 675	4 700	4 750	33,3 %	37,8 %	37,4 %
Nouvelle-Écosse	Total	309 645	323 050	339 600	53 825	62 120	65 665	17,4 %	19,2 %	19,3 %
	Propriétaires	221 900	233 080	245 745	25 155	25 425	27 970	11,3 %	10,9 %	11,4 %
	Locataires	87 745	89 965	93 855	28 675	36 695	37 700	32,7 %	40,8 %	40,2 %
RMR - Halifax	Total	113 970	121 060	137 445	23 325	26 850	28 965	20,5 %	22,2 %	21,1 %
	Propriétaires	67 420	74 850	87 195	8 625	8 770	9 705	12,8 %	11,7 %	11,1 %
	Locataires	46 550	46 210	50 250	14 705	18 075	19 260	31,6 %	39,1 %	38,3 %
Nouveau-Brunswick	Total	243 270	255 700	268 795	37 515	41 465	43 885	15,4 %	16,2 %	16,3 %
	Propriétaires	181 930	191 930	203 215	17 205	18 810	21 280	9,5 %	9,8 %	10,5 %
	Locataires	61 340	63 765	65 580	20 305	22 655	22 605	33,1 %	35,5 %	34,5 %
RMR - Saint-Jean	Total	43 805	44 800	46 340	7 760	8 060	8 260	17,7 %	18,0 %	17,8 %
	Propriétaires	28 070	30 020	31 655	2 680	2 920	3 290	9,5 %	9,7 %	10,4 %
	Locataires	15 730	14 780	14 685	5 080	5 140	4 970	32,3 %	34,8 %	33,8 %

[1] Le total comprend les ménages dont le revenu annuel avant impôt était supérieur à 0 $ et dont le ratio coût du logement - revenu était inférieur à 100. En 2001, Statistique Canada a identifié 11 279 330 ménages dont le revenu était supérieur à 0 $, mais 475 990 de ces ménages avaient un ratio coût du logement - revenu supérieur ou égal à 100. Le total est donc de 10 803 340 ménages.

Adapté de : Statistique Canada, Tableaux thématiques du recensement de 2001, n° de cat. 95F0444XCB01004, 13 mai 2003, et pour les données de 1996 et de 1991, Série des données électroniques sur le logement au Canada, SCHL, 2000.

Les ménages ayant profité de la plus grande amélioration sur le plan de l'abordabilité entre 1996 et 2001 vivaient au Yukon, au Québec et en Ontario. Dans les autres provinces et territoires, le pourcentage de ménages dépensant plus que le seuil d'abordabilité est demeuré essentiellement le même.

Même si la situation n'a pas été la même à l'échelle du pays, des tendances ont été observées dans certaines provinces. Par exemple, entre 1996 et 2001, le pourcentage de ménages dépensant plus que le seuil d'abordabilité a diminué dans toutes les régions métropolitaines de recensement (RMR) du Québec, sans égard au mode d'occupation. L'inverse était vrai en Saskatchewan, où le pourcentage de ménages dépensant plus que le seuil d'abordabilité a grimpé, pour les propriétaires-occupants comme pour les locataires, à Regina et à Saskatoon. Malgré cette hausse, ces deux villes restaient, en 2001, parmi les plus abordables en matière d'accession à la propriété, le pourcentage de propriétaires-occupants dépensant plus que le seuil d'abordabilité étant plus faible à Regina que dans toute autre RMR.

Dans les autres RMR, le pourcentage total de ménages dépensant plus que le seuil d'abordabilité a diminué ou

Tableau 1 : Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu, Québec, 1991-2001

		Total des ménages* sans égard aux normes de logement			Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu			% des ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu		
		1991	1996	2001	1991	1996	2001	1991	1996	2001
Canada	Total	9 371 730	10 027 840	10 803 340	1 877 240	2 223 480	2 244 085	20,0 %	22,2 %	20,8 %
	Propriétaires	5 925 460	6 494 030	7 228 725	815 935	920 865	1 005 975	13,8 %	14,2 %	13,9 %
	Locataires	3 446 270	3 533 810	3 574 620	1 061 310	1 302 615	1 238 110	30,8 %	36,9 %	34,6 %
Québec	Total	2 479 915	2 621 630	2 812 275	524 170	598 730	552 785	21,1 %	22,8 %	19,7 %
	Propriétaires	1 399 070	1 519 340	1 657 850	190 065	204 585	194 870	13,6 %	13,5 %	11,8 %
	Locataires	1 080 845	1 102 285	1 154 430	334 105	394 145	357 920	30,9 %	35,8 %	31,0 %
RMR - Chicoutimi-Jonquière	Total	53 840	55 635	58 885	9 290	10 895	10 355	17,3 %	19,6 %	17,6 %
	Propriétaires	33 515	34 875	37 560	3 655	3 925	3 535	10,9 %	11,3 %	9,4 %
	Locataires	20 325	20 760	21 330	5 635	6 960	6 815	27,7 %	33,5 %	32,0 %
RMR - Ville de Québec	Total	242 945	260 655	282 145	49 455	57 860	53 915	20,4 %	22,2 %	19,1 %
	Propriétaires	132 420	146 775	159 385	15 695	17 420	16 070	11,9 %	11,9 %	10,1 %
	Locataires	110 525	113 885	122 755	33 760	40 440	37 840	30,5 %	35,5 %	30,8 %
RMR - Sherbrooke	Total	52 605	56 990	62 745	12 785	13 995	13 340	24,3 %	24,6 %	21,3 %
	Propriétaires	26 585	29 430	33 300	3 645	3 540	3 620	13,7 %	12,0 %	10,9 %
	Locataires	26 020	27 565	29 445	9 140	10 455	9 715	35,1 %	37,9 %	33,0 %
RMR - Trois-Rivières	Total	51 395	53 840	56 360	10 950	12 190	11 290	21,3 %	22,6 %	20,0 %
	Propriétaires	28 540	30 825	32 930	3 335	3 515	3 290	11,7 %	11,4 %	10,0 %
	Locataires	22 850	23 015	23 430	7 615	8 680	8 000	33,3 %	37,7 %	34,1 %
RMR - Montréal	Total	1 169 235	1 251 065	1 344 460	290 700	335 050	301 390	24,9 %	26,8 %	22,4 %
	Propriétaires	560 555	628 895	692 455	95 755	102 575	95 455	17,1 %	16,3 %	13,8 %
	Locataires	608 675	622 170	652 000	194 940	232 475	205 930	32,0 %	37,4 %	31,6 %
RMR - Ottawa-Hull	Total	80 305	89 060	99 410	15 150	18 825	17 515	18,9 %	21,1 %	17,6 %
(portion Que.)	Propriétaires	49 030	56 420	62 860	6 195	7 415	6 750	12,6 %	13,1 %	10,7 %
	Locataires	31 275	32 635	36 545	8 955	11 415	10 765	28,6 %	35,0 %	29,5 %

* Le total comprend les ménages dont le revenu annuel avant impôt était supérieur à 0 $ et dont le ratio coût du logement - revenu était inférieur à 100.
En 2001, Statistique Canada a identifié 11 279 330 ménages dont le revenu était supérieur à 0 $, mais 475 990 de ces ménages avaient un ratio coût du logement - revenu supérieur ou égal à 100. Le total est donc de 10 803 340 ménages.

Adapté de : Statistique Canada, Tableaux thématiques du recensement de 2001, n° de cat. 95F0444XCB01004, 13 mai 2003, et pour les données de 1996 et de 1991, Série des données électroniques sur le logement au Canada, SCHL, 2000.

est resté relativement stable, en général, entre 1996 et 2001, à l'exception de Thunder Bay. En fait, Regina, Saskatoon, Thunder Bay, Kingston et St. John's ont été les seules RMR du pays où le pourcentage de ménages locataires dépensant plus que le seuil d'abordabilité a augmenté. Pour les ménages propriétaires-occupants, le pourcentage consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation s'est accru dans 11 RMR, mais l'augmentation a été relativement faible dans la plupart des cas. La hausse du pourcentage de ménages propriétaires-occupants dépensant plus que la norme reconnue a dépassé un point de pourcentage dans seulement quatre RMR, soit Saskatoon, Abbotsford, St. Catherine's-Niagara et Vancouver.

Forte corrélation entre le dépassement du seuil d'abordabilité et le revenu

Il n'est pas surprenant que les ménages ayant un revenu plus faible étaient plus susceptibles de consacrer 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation (Tableau 2).

En 2001, 82,6 % des ménages ayant un revenu inférieur à 10 000 $ dépensaient plus que le seuil d'abordabilité. Dans le cas des ménages ayant un revenu entre 50 000 $ et 59 999 $, le pourcentage comparable était de 9,4 % et, dans celui des ménages gagnant 100 000 $ ou plus, de 0,9 %.

Tableau 1 : Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu, Ontario, 1991-2001

		Total des ménages[1] sans égard aux normes de logement			Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu			% des ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu		
		1991	1996	2001	1991	1996	2001	1991	1996	2001
Canada	Total	9 371 730	10 027 840	10 803 340	1 877 240	2 223 480	2 244 085	20.0 %	22.2 %	20.8 %
	Propriétaires	5 925 460	6 494 030	7 228 725	815 935	920 865	1 005 975	13.8 %	14.2 %	13.9 %
	Locataires	3 446 270	3 533 810	3 574 620	1 061 310	1 302 615	1 238 110	30.8 %	36.9 %	34.6 %
Ontario	Total	3 433 900	3 680 315	3 980 660	714 600	877 510	878 655	20.8 %	23.8 %	22.1 %
	Propriétaires	2 212 110	2 410 620	2 748 500	358 505	391 185	420 610	16.2 %	16.2 %	15.3 %
	Locataires	1 221 790	1 269 700	1 232 160	356 095	486 325	458 040	29.1 %	38.3 %	37.2 %
RMR - Ottawa-Hull	Total	334 480	366 695	399 260	64 955	81 500	73 970	19.4 %	22.2 %	18.5 %
	Propriétaires	189 665	221 730	250 945	25 730	29 660	26 630	13.6 %	13.4 %	10.6 %
	Locataires	144 810	144 970	148 320	39 220	51 835	47 340	27.1 %	35.8 %	31.9 %
RMR - Ottawa-Hull	Total	254 170	277 635	299 855	49 800	62 675	56 455	19.6 %	22.6 %	18.8 %
(portion Ont)	Propriétaires	140 635	165 300	188 085	19 535	22 250	19 880	13.9 %	13.5 %	10.6 %
	Locataires	113 535	112 335	111 780	30 265	40 425	36 580	26.7 %	36.0 %	32.7 %
RMR - Kingston	Total	48 800	51 920	55 205	10 030	12 835	12 765	20.6 %	24.7 %	23.1 %
	Propriétaires	29 420	32 500	36 065	4 200	4 790	4 740	14.3 %	14.7 %	13.1 %
	Locataires	12 045	19 415	19 140	5 830	8 050	8 025	48.4 %	41.5 %	41.9 %
RMR - Oshawa	Total	79 600	89 590	100 480	18 340	20 525	20 270	23.0 %	22.9 %	20.2 %
	Propriétaires	56 445	64 955	76 885	10 940	10 995	11 205	19.4 %	16.9 %	14.6 %
	Locataires	23 155	24 635	23 600	7 395	9 530	9 070	31.9 %	38.7 %	38.4 %
RMR - Toronto	Total	1 302 000	1 400 275	1 548 055	309 500	384 600	394 960	23.8 %	27.5 %	25.5 %
	Propriétaires	768 830	839 510	1 002 215	156 865	173 845	193 340	20.4 %	20.7 %	19.3 %
	Locataires	533 170	560 765	545 845	152 630	210 755	201 620	28.6 %	37.6 %	36.9 %
RMR - Hamilton	Total	211 420	224 270	241 015	44 715	51 265	52 615	21.1 %	22.9 %	21.8 %
	Propriétaires	138 980	149 355	168 390	23 150	22 055	24 700	16.7 %	14.8 %	14.7 %
	Locataires	72 440	74 920	72 620	21 570	29 210	27 910	29.8 %	39.0 %	38.4 %
RMR - St. Catharines - Niagara	Total	129 820	136 670	143 555	24 415	29 125	30 515	18.8 %	21.3 %	21.3 %
	Propriétaires	93 965	98 450	106 500	12 730	12 860	15 405	13.5 %	13.1 %	14.5 %
	Locataires	35 855	38 225	37 055	11 680	16 265	15 110	32.6 %	42.6 %	40.8 %
RMR - Kitchener	Total	123 120	134 415	147 525	25 855	29 395	28 310	21.0 %	21.9 %	19.2 %
	Propriétaires	76 930	85 640	99 900	12 540	11 920	12 885	16.3 %	13.9 %	12.9 %
	Locataires	46 195	48 775	47 630	13 315	17 475	15 425	28.8 %	35.8 %	32.4 %
RMR - London	Total	138 920	146 955	163 595	28 100	35 830	36 540	20.2 %	24.4 %	22.3 %
	Propriétaires	81 525	90 460	105 280	10 365	12 940	13 845	12.7 %	14.3 %	13.2 %
	Locataires	57 390	56 495	58 320	17 730	22 895	22 695	30.9 %	40.5 %	38.9 %
RMR - Windsor	Total	92 450	100 260	112 685	16 220	20 230	21 840	17.5 %	20.2 %	19.4 %
	Propriétaires	64 600	70 445	82 415	7 315	8 315	10 230	11.3 %	11.8 %	12.4 %
	Locataires	27 850	29 815	30 265	8 910	11 910	11 605	32.0 %	39.9 %	38.3 %
RMR - Sudbury	Total	55 065	58 875	59 860	10 105	13 215	12 635	18.4 %	22.4 %	21.1 %
	Propriétaires	35 825	37 885	40 345	4 185	4 430	5 080	11.7 %	11.7 %	12.6 %
	Locataires	19 235	20 995	19 510	5 915	8 785	7 550	30.8 %	41.8 %	38.7 %
RMR - Thunder Bay	Total	45 355	46 970	47 240	6 800	8 710	8 940	15.0 %	18.5 %	18.9 %
	Propriétaires	31 425	33 285	34 760	2 950	3 610	3 910	9.4 %	10.8 %	11.2 %
	Locataires	13 930	13 685	12 485	3 850	5 100	5 035	27.6 %	37.3 %	40.3 %

[1] Le total comprend les ménages dont le revenu annuel avant impôt était supérieur à 0 $ et dont le ratio coût du logement - revenu était inférieur à 100. En 2001, Statistique Canada a identifié 11 279 330 ménages dont le revenu était supérieur à 0 $, mais 475 990 de ces ménages avaient un ratio coût du logement - revenu supérieur ou égal à 100. Le total est donc de 10 803 340 ménages.

Adapté de : Statistique Canada, Tableaux thématiques du recensement de 2001, nº de cat. 95F0444XCB01004, 13 mai 2003, et pour les données de 1996 et de 1991, Série des données électroniques sur le logement au Canada, SCHL, 2000.

Tableau 1 : Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu, les Prairies, 1991-2001

		Total des ménages[1] sans égard aux normes de logement			Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu			% des ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu		
		1991	1996	2001	1991	1996	2001	1991	1996	2001
Canada	Total	9 371 730	10 027 840	10 803 340	1 877 240	2 223 480	2 244 085	20.0 %	22.2 %	20.8 %
	Propriétaires	5 925 460	6 494 030	7 228 725	815 935	920 865	1 005 975	13.8 %	14.2 %	13.9 %
	Locataires	3 446 270	3 533 810	3 574 620	1 061 310	1 302 615	1 238 110	30.8 %	36.9 %	34.6 %
Manitoba	Total	364 070	374 620	389 755	64 350	64 315	64 890	17.7 %	17.2 %	16.6 %
	Propriétaires	242 195	255 365	271 135	25 585	23 125	25 940	10.6 %	9.1 %	9.6 %
	Locataires	121 880	119 255	118 615	38 765	41 195	38 950	31.8 %	34.5 %	32.8 %
RMR - Winnipeg	Total	241 685	249 160	259 350	47 780	48 250	46 335	19.8 %	19.4 %	17.9 %
	Propriétaires	152 625	163 040	172 520	17 800	16 290	17 080	11.7 %	10.0 %	9.9 %
	Locataires	89 060	86 120	86 840	29 980	31 960	29 260	33.7 %	37.1 %	33.7 %
Saskatchewan	Total	304 365	314 430	322 965	48 395	47 210	53 940	15.9 %	15.0 %	16.7 %
	Propriétaires	209 320	216 965	230 780	21 360	17 475	22 755	10.2 %	8.1 %	9.9 %
	Locataires	95 050	97 470	92 190	27 030	29 735	31 185	28.4 %	30.5 %	33.8 %
RMR - Regina	Total	68 575	70 925	73 080	11 935	11 655	13 095	17.4 %	16.4 %	17.9 %
	Propriétaires	45 800	47 935	50 835	4 985	4 210	4 775	10.9 %	8.8 %	9.4 %
	Locataires	22 775	22 990	22 240	6 955	7 445	8 320	30.5 %	32.4 %	37.4 %
RMR - Saskatoon	Total	74 870	79 405	84 205	15 355	15 625	18 355	20.5 %	19.7 %	21.8 %
	Propriétaires	46 335	50 020	55 775	5 980	4 660	6 865	12.9 %	9.3 %	12.3 %
	Locataires	28 540	29 385	28 425	9 370	10 960	11 480	32.8 %	37.3 %	40.4 %
Alberta	Total	828 725	891 170	1 014 065	153 695	167 420	190 410	18.5 %	18.8 %	18.8 %
	Propriétaires	526 975	607 290	719 245	64 750	77 010	97 660	12.3 %	12.7 %	13.6 %
	Locataires	301 755	283 880	294 825	88 945	90 405	92 750	29.5 %	31.8 %	31.5 %
RMR - Calgary	Total	264 665	291 215	341 470	54 330	59 330	68 475	20.5 %	20.4 %	20.1 %
	Propriétaires	162 880	193 965	244 270	23 260	27 920	37 240	14.3 %	14.4 %	15.2 %
	Locataires	101 780	97 250	97 190	31 070	31 410	31 230	30.5 %	32.3 %	32.1 %
RMR - Edmonton	Total	290 445	301 730	338 455	56 865	61 345	65 360	19.6 %	20.3 %	19.3 %
	Propriétaires	174 270	197 970	227 740	21 240	26 050	29 300	12.2 %	13.2 %	12.9 %
	Locataires	116 175	103 765	110 715	35 625	35 295	36 065	30.7 %	34.0 %	32.6 %

[1] Le total comprend les ménages dont le revenu annuel avant impôt était supérieur à 0 $ et dont le ratio coût du logement - revenu était inférieur à 100. En 2001, Statistique Canada a identifié 11 279 330 ménages dont le revenu était supérieur à 0 $, mais 475 990 de ces ménages avaient un ratio coût du logement - revenu supérieur ou égal à 100. Le total est donc de 10 803 340 ménages.

Adapté de : Statistique Canada, Tableaux thématiques du recensement de 2001, n° de cat. 95F0444XCB01004, 13 mai 2003, et pour les données de 1996 et de 1991, Série des données électroniques sur le logement au Canada, SCHL, 2000.

Tableau 1 : Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu, Colombie-Britannique, Territoires du Nord-Ouest, Territoire du Yukon

		Total des ménages[1] sans égard aux normes de logement			Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu			% des ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu		
		1991	1996	2001	1991	1996	2001	1991	1996	2001
Canada	Total	9 371 730	10 027 840	10 803 340	1 877 240	2 223 480	2 244 085	20,0 %	22,2 %	20,8 %
	Propriétaires	5 925 460	6 494 030	7 228 725	815 935	920 865	1 005 975	13,8 %	14,2 %	13,9 %
	Locataires	3 446 270	3 533 810	3 574 520	1 061 310	1 302 615	1 238 110	30,8 %	36,9 %	34,6 %
Colombie-Britannique	Total	1 171 375	1 315 400	1 416 245	249 105	325 590	351 160	21,3 %	24,8 %	24,8 %
	Propriétaires	756 035	873 655	957 890	97 760	144 880	174 090	12,9 %	16,6 %	18,2 %
	Locataires	415 340	441 745	458 350	151 345	180 705	177 070	36,4 %	40,9 %	38,6 %
RMR - Abbotsford	Total	36 380	43 510	47 810	7 665	11 375	12 470	21,1 %	26,1 %	26,1 %
	Propriétaires	26 610	31 410	34 365	4 020	6 180	7 480	15,1 %	19,7 %	21,8 %
	Locataires	9 770	12 105	13 450	3 645	5,190	4 995	37,3 %	42,9 %	37,1 %
RMR - Vancouver	Total	580 710	644 770	706 880	144 675	179 585	192 475	24,9 %	27,9 %	27,2 %
	Propriétaires	339 210	392 035	442 090	52 935	77 640	93 210	15,6 %	19,8 %	21,1 %
	Locataires	241 495	252 735	264 790	91 745	101 945	99 265	38,0 %	40,3 %	37,5 %
RMR - Victoria	Total	113 945	121 875	127 100	27 440	32 385	31 845	24,1 %	26,6 %	25,1 %
	Propriétaires	70 440	77 065	81 780	9 525	13 075	13 970	13,5 %	17,0 %	17,1 %
	Locataires	43 510	44 810	45 310	17 905	19 315	17 875	41,2 %	43,1 %	39,5 %
Territoire du Yukon	Total	9 295	10 235	11 985	1 290	1 770	1 675	13,9 %	17,3 %	14,0 %
	Propriétaires	5 510	6 475	6 485	645	910	770	11,7 %	14,1 %	11,9 %
	Locataires	3 785	3 760	5 505	645	865	910	17,0 %	23,0 %	16,5 %
Territoires du Nord-Ouest (Chiffres de 2001 SANS le Nunavut)	Total	15 705	18,345	10 220	1 865	1 925	1 850	11,9 %	10,5 %	18,1 %
	Propriétaires	4 975	7 140	6 945	690	755	905	13,9 %	10,6 %	13,0 %
	Locataires	10 730	11 200	3 265	1 180	1 170	940	11,0 %	10,4 %	28,8 %
Territoires du Nord-Ouest (Chiffres de 2001 AVEC le Nunavut)	Total	15 705	18 345	17 290	1 865	1 925	2 510	11,9 %	10,5 %	14,5 %
	Propriétaires	4 975	7 140	8 655	690	755	1 125	13,9 %	10,6 %	13,0 %
	Locataires	10 730	11 200	8 625	1 180	1 170	1 380	11,0 %	10,4 %	16,0 %
Nunavut	Total	s.o.	s.o.	7 070	s.o.	s.o.	660	s.o.	s.o.	9,3 %
	Propriétaires	s.o.	s.o.	1 710	s.o.	s.o.	220	s.o.	s.o.	12,9 %
	Locataires	s.o.	s.o.	5 360	s.o.	s.o.	440	s.o.	s.o.	8,2 %

[1] Le total comprend les ménages dont le revenu annuel avant impôt était supérieur à 0 $ et dont le ratio coût du logement - revenu était inférieur à 100.
En 2001, Statistique Canada a identifié 11 279 330 ménages dont le revenu était supérieur à 0 $, mais 475 990 de ces ménages avaient un ratio coût du logement - revenu supérieur ou égal à 100. Le total est donc de 10 803 340 ménages.

Adapté de : Statistique Canada, Tableaux thématiques du recensement de 2001, n° de cat. 95F0444XCB01004, 13 mai 2003, et pour les données de 1996 et de 1991, Série des données électroniques sur le logement au Canada, SCHL, 2000.

En outre, le revenu et le mode d'occupation étaient étroitement liés, puisque la concentration de ménages locataires dans les groupes à revenu plus faible était beaucoup plus forte. Le groupe le plus susceptible de dépenser plus que le seuil d'abordabilité, soit les ménages ayant un revenu inférieur à 10 000 $, constituaient 6,5 % des ménages locataires et seulement 1,0 % des ménages propriétaires-occupants. À l'extrême opposé, seulement 3,9 % des ménages locataires ayant un revenu de 100 000 $ ou plus dépensaient plus que le seuil d'abordabilité, comparativement à 19,3 % des ménages propriétaires-occupants. En général, les ménages propriétaires-occupants

Tableau 2 : Ménages consacrant au logement 30 % ou plus de leur revenu, par catégorie de revenu, Canada, 2001

Revenu	Ratio coût du logement - revenu	Propriétaires + Locataires			Propriétaires			Locataires		
		Nbre	% de tous les ménages	% de la catégorie de revenu	Nbre	% de tous les ménages	% de la catégorie de revenu	Nbre	% de tous les ménages	% de la catégorie de revenu
Tous les ménages	Total	10 803 340	100,0 %	100,0 %	7 228 725	100,0 %	100,0 %	3 574 615	100,0 %	100,0 %
	Moins de 30 %	8 559 255	79,2 %	79,2 %	6 222 750	86,1 %	86,1 %	2 336 505	65,4 %	65,4 %
	30 % ou plus	2 244 085	20,8 %	20,8 %	1 005 975	13,9 %	13,9 %	1 238 110	34,6 %	34,6 %
Moins de 10 000 $	Total	306 865	2,8 %	100,0 %	73 760	1,0 %	100,0 %	233 105	6,5 %	100,0 %
	Moins de 30 %	53 415	0,5 %	17,4 %	16 265	0,2 %	22,1 %	37 150	1,0 %	15,9 %
	30 % ou plus	253 450	2,3 %	82,6 %	57 495	0,8 %	77,9 %	195 955	5,5 %	84,1 %
10 000 - 19 999 $	Total	1 379 255	12,8 %	100,0 %	540 745	7,5 %	100,0 %	838 510	23,5 %	100,0 %
	Moins de 30 %	519 225	4,8 %	37,6 %	311 560	4,3 %	57,6 %	207 665	5,8 %	24,8 %
	30 % ou plus	860 030	8,0 %	62,4 %	229 185	3,2 %	42,4 %	630 845	17,6 %	75,2 %
20 000 - 29 999 $	Total	1 319 645	12,2 %	100,0 %	689 895	9,5 %	100,0 %	629 750	17,6 %	100,0 %
	Moins de 30 %	858 790	7,9 %	65,1 %	494 505	6,8 %	71,7 %	364 285	10,2 %	57,8 %
	30 % ou plus	460 855	4,3 %	34,9 %	195 390	2,7 %	28,3 %	265 465	7,4 %	42,2 %
30 000 - 39 999 $	Total	1 293 205	12,0 %	100,0 %	747 395	10,3 %	100,0 %	545 810	15,3 %	100,0 %
	Moins de 30 %	1 016 555	9,4 %	78,6 %	566 715	7,8 %	75,8 %	449 840	12,6 %	82,4 %
	30 % ou plus	276 650	2,6 %	21,4 %	180 680	2,5 %	24,2 %	95 970	2,7 %	17,6 %
40 000 - 49 999 $	Total	1 186 075	11,0 %	100,0 %	777 165	10,8 %	100,0 %	408 910	11,4 %	100,0 %
	Moins de 30 %	1 017 520	9,4 %	85,8 %	639 125	8,8 %	82,2 %	378 395	10,6 %	92,5 %
	30 % ou plus	168 555	1,6 %	14,2 %	138 040	1,9 %	17,8 %	30 515	0,9 %	7,5 %
50 000 - 59 999 $	Total	1 049 335	9,7 %	100,0 %	759 505	10,5 %	100,0 %	289 830	8,1 %	100,0 %
	Moins de 30 %	950 175	8,8 %	90,6 %	671 410	9,3 %	88,4 %	278 765	7,8 %	96,2 %
	30 % ou plus	99 160	0,9 %	9,4 %	88 095	1,2 %	11,6 %	11 065	0,3 %	3,8 %
60 000 - 69 999 $	Total	923 035	8,5 %	100,0%	717 105	9,9 %	100,0 %	205 930	5,8 %	100,0 %
	Moins de 30 %	864 215	8,0 %	93,6%	662 735	9,2 %	92,4 %	201 480	5,6 %	97,8 %
	30 % ou plus	58 820	0,5 %	6,4%	54 370	0,8 %	7,6 %	4 450	0,1 %	2,2 %
70 000 - 79 999 $	Total	749 605	6,9 %	100,0 %	614 145	8,5 %	100,0 %	135 460	3,8 %	100,0 %
	Moins de 30 %	720 700	6,7 %	96,1 %	587 095	8,1 %	95,6 %	133 605	3,7 %	98,6 %
	30 % ou plus	28 905	0,3 %	3,9 %	27 050	0,4 %	4,4 %	1 855	0,1 %	1,4 %
80 000 - 89 999 $	Total	600 250	5,6 %	100,0 %	510 360	7,1 %	100,0 %	89 890	2,5 %	100,0 %
	Moins de 30 %	583 580	5,4 %	97,2 %	494.605	6,8 %	96,9 %	88 975	2,5 %	99,0 %
	30 % ou plus	16 670	0,2 %	2,8 %	15 755	0,2 %	3,1 %	915	0,0 %	1,0 %
90 000 - 99 999 $	Total	462 970	4,3 %	100,0 %	404 255	5,6 %	100,0 %	58 715	1,6 %	100,0 %
	Moins de 30 %	455 075	4,2 %	98,3 %	396 765	5,5 %	98,1 %	58 310	1,6 %	99,3 %
	30 % ou plus	7 895	0,1 %	1,7 %	7 490	0,1 %	1,9 %	405	0,0 %	0,7 %
100 000 $ et plus	Total	1 533 115	14,2 %	100,0 %	1 394 390	19,3 %	100,0 %	138 725	3,9 %	100,0 %
	Moins de 30 %	1 520 010	14,1 %	99,1 %	1 381 965	19,1 %	99,1 %	138 045	3,9 %	99,5 %
	30 % ou plus	13 105	0,1 %	0,9 %	12 425	0,2 %	0,9 %	680	0,0 %	0,5 %

Le total comprend les ménages dont le revenu annuel avant impôt était supérieur à 0 $ et dont le ratio coût du logement - revenu était inférieur à 100.
En 2001, Statistique Canada a identifié 11 279 330 ménages dont le revenu était supérieur à 0 $, mais 475 990 de ces ménages avaient un ratio coût du logement - revenu supérieur ou égal à 100. Le total est donc de 10 803 340 ménages.

Adapté de : Statistique Canada. Tableaux thématiques du recensement de 2001, n° de cat. 97F0021XCB01010 et 97F0021XCB01011, 13 mai 2003, et pour les données de 1996 et de 1991 : Série des données électroniques sur le logement au Canada. SCHL, 2000.

étaient également beaucoup plus susceptibles d'avoir un revenu supérieur à la moyenne nationale (59 042 $ en 2001). Plus de la moitié des ménages propriétaires-occupants (50,4 %) avaient un revenu de 60 000 $ ou plus, par rapport à seulement 17,6 % des ménages locataires.

Tendances du revenu et des coûts d'habitation comparables à celles de la conjoncture économique

L'augmentation, entre 1991 et 1996, et la diminution, entre 1996 et 2001, du pourcentage de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation étaient conformes à la conjoncture économique générale. Après une période de morosité au début des années 90, la création d'emplois s'est accélérée pendant la deuxième moitié de la décennie, ce qui a contribué à la hausse du revenu réel disponible (Figure 1). En arrière-plan, la baisse du revenu moyen avant impôt des ménages au début des années 90 s'est transformée en hausse plus tard au cours de la décennie, sur le plan tant du revenu nominal que du revenu réel rajusté en fonction de l'inflation (Tableau 3).

En même temps que la création d'emplois et le revenu se sont renforcés, les taux d'intérêt hypothécaires ont chuté considérablement au cours des années 90, ce qui a réduit les charges mensuelles d'intérêt liées au remboursement

Figure 1 : Revenu disponible et croissance de l'emploi, Canada, 1991-2001

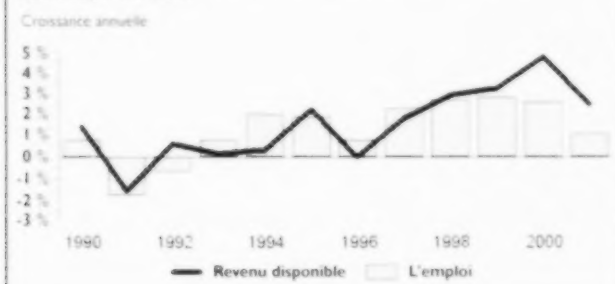
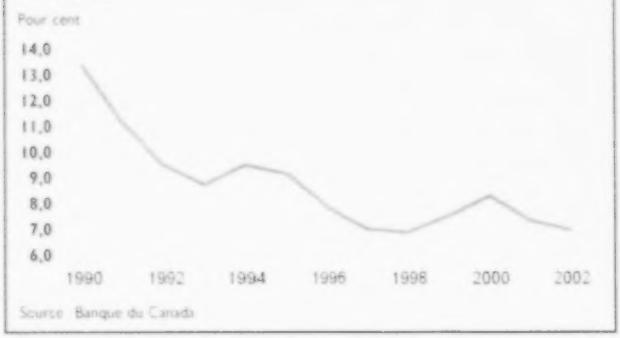


Figure 2 : Taux d'intérêt hypothécaire à cinq ans, Canada, 1990-2002



d'un prêt hypothécaire (Figure 2). Une telle réduction a allégé les coûts d'habitation des ménages propriétaires-occupants existants et a permis à de nombreux ménages locataires d'acheter une habitation.

Conclusions

Les données du recensement de 2001 indiquent que l'abordabilité s'est améliorée entre 1996 et 2001, puisqu'un pourcentage plus petit de ménages consacraient 30 % ou plus de leur revenu avant impôt aux coûts d'habitation. Parmi les 10,8 millions de ménages recensés, 20,8 % dépensaient plus que le seuil d'abordabilité, comparativement à 22,2 % en 1996 et à 20,0 % en 1991.

Les tendances étaient comparables, sans égard au mode d'occupation, le pourcentage dépensant plus que le seuil d'abordabilité ayant diminué entre 1996 et 2001, mais sans aller aussi bas qu'en 1991. Toutefois, l'amélioration de l'abordabilité du logement a été plus importante pour les ménages locataires que pour les ménages propriétaires-occupants.

La situation a été très différente d'un bout à l'autre du pays. Le pourcentage de ménages dépensant plus que le seuil d'abordabilité a diminué le plus au Yukon, au Québec et

Tableau 3 : Revenu moyen des ménages, réel et nominal, Canada, 1990, 1995, 2000

	1990	1995	2000	Évolution de 1990 à 1995	Évolution de 1995 à 2000
Ensemble des ménages	10.0 million	10.8 million	11.6 million	8,0 %	6,9 %
Revenu moyen des ménages nominal	51 526 $	48 552 $	58 360 $	-5,8 %	20,2 %
Revenu moyen des ménages réel[6]	51 526 $	43 454 $	47 942 $	-15,7 %	10,3 %

Source : SCHL, à partir de données provenant de Statistique Canada (recensement du Canada, CANSIM II)

[6] Le revenu réel correspond au revenu nominal corrigé en fonction de l'inflation; cette correction est basée sur l'indice d'ensemble des prix à la consommation (IPC), depuis 1990.

[6] Source : Statistique Canada, Tableaux thématiques, Publication n° 95F0437XCB01004 au catalogue, 13 mai 2003.

en Ontario. À l'opposé, le pourcentage dépensant plus que le seuil d'abordabilité a augmenté le plus dans les Territoires du Nord-Ouest, en Saskatchewan et à Terre-Neuve et Labrador mais, malgré la hausse, la probabilité des ménages dépensant plus que le seuil d'abordabilité est restée bien en deçà de la moyenne nationale dans chacune de ces régions.

Dans les autres provinces et territoires, le pourcentage de ménages consacrant 30 % ou plus de leur revenu aux coûts d'habitation est demeuré essentiellement le même. Toutefois, la moyenne masque une tendance consistante dans les autres provinces et territoires, à savoir que les ménages locataires étaient moins susceptibles de dépenser plus que le seuil d'abordabilité en 2001 qu'en 1996 et que c'était l'inverse dans le cas des ménages propriétaires-occupants. L'amélioration générale de la conjoncture économique, la croissance de l'emploi, la hausse du revenu et la chute des taux d'intérêt hypothécaires ont contribué non seulement à réduire les coûts d'habitation des propriétaires-occupants, mais elles ont également encouragé les locataires à acheter une habitation. À mesure que de nombreux locataires accédaient à la propriété, la composition des ménages propriétaires-occupants a évolué, ce qui a peut-être contribué à la constatation quelque peu contre-intuitive qui s'est dégagée, à savoir pourquoi le pourcentage de propriétaires-occupants dépensant plus que le seuil d'abordabilité n'a pas chuté plus considérablement entre 1996 et 2001.

Les auteurs sont : John Engeland, Lance Jakubec et Roger Lewis, du groupe Indicateurs du logement et données démographiques, Division des politiques et de la recherche, Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Pour obtenir davantage d'information au sujet des données sur le logement de la SCHL contenues dans le recensement de 2001, pour faire des commentaires sur le présent numéro ou pour suggérer des propositions de recherche, veuillez communiquer avec :

John Engeland, Division des politiques et de la recherche
Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario) K1A 0P7

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Remerciements

La SCHL contribue au financement de la collecte de données sur le logement pour le recensement du Canada et les enquêtes de Statistique Canada. L'information de Statistique Canada est utilisée avec la permission de l'organisme. Il est interdit de copier et de diffuser les données à des fins commerciales, selon leur format initial ou modifié, sans la permission explicite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement et, le cas échéant, de Statistique Canada. On peut obtenir davantage d'information sur les données de Statistique Canada auprès de ses bureaux régionaux, sur son site Web à l'adresse http://www.statcan.ca ou en composant le 1 800 263 1136.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.